

комплексную, системную реструктуризацию коммунальных предприятий, которые следует рассматривать в качестве эффективного рыночного инструмента.

Литература

1. Абаев А. Л. Региональный уровень инновационной политики // Региональная экономика: теория и практика. 2008. № 21 (78). С. 51–60.
2. Болдырева И. А. Уровневая структура финансового механизма сферы жилищно-коммунальных услуг // Финансы и кредит. 2008. № 38 (326). С. 49–56.
3. Сазонов С. П., Завьялов Д. Ю. Жилищно-коммунальное хозяйство: проблемы и решения // Финансы. 2006. № 1. С. 19–21.
4. http://www.nrservice.ru/presscentr/sobitija/index.php?month_31=05&year_31=2014&type_31=ajax&id_4=1125.
5. <http://www.gkh.ru/journals/9133/79377/>
6. Тетугева З. М. Социально-экономические аспекты реформы ЖКХ // Региональная экономика: теория и практика. 2007. № 14 (53). С. 125–128.
7. <http://www.foconsult.ru/publications/essays/zhkh.html>.

Студент Батина Е.,

Студент Мазур Н.,

ст. преподаватель Кожевников К.И.,

Уральский федеральный университет

имени первого Президента России Б. Н. Ельцина (Россия)

К вопросу о сущности «делового центра»

как объекта управления недвижимостью

В системе управления недвижимостью одним из первоочередных вопросов является правильное понимание сущности и содержания объекта управления.

В последнее время практические и аналитические статьи, и особенно рекламные сообщения, очень часто используют термины «деловая недвижимость», «бизнес-центры», «деловые центры». Однако при анализе

различных классификаций недвижимости [1, 2, 4, 5] нами было обнаружено, что ни одна из них не выделяет как отдельный вид недвижимого имущества, так называемую «деловую недвижимость». Также ни один из доступных источников не дает определения данному термину. Однако он довольно широко употребляется специалистами рынка недвижимости. Так что же тогда специалисты понимают под этим термином?

В первую очередь, обратимся к классификации недвижимости, принятой в Европе [5]. На наш взгляд, именно она наиболее близко подходит к определению места деловой недвижимости в системе недвижимого имущества.

1. Категория А – недвижимость, используемая собственником для бизнеса:

а) специализированные объекты для ведения определенного вида бизнеса;

б) универсальная недвижимость – обыкновенные здания для продажи или аренды.

2. Категория Б – недвижимость для инвестирования капитала с целью получения дохода.

3. Категория В – избыточная недвижимость (в резерве).

На первый взгляд, категория А– это и есть деловая недвижимость. Однако данная классификация оставляет много вопросов:

- как сопоставить данную европейскую классификацию и существующую российскую;

- какие конкретно виды объектов недвижимости необходимо включать в категорию «А»;

- следует ли включать в нее, например, склад, используемый для хранения продукции, или сдаваемое жилое помещение?

Кроме того, на практике специалисты рынка недвижимости наиболее часто используют термин «деловой центр» как синоним «бизнес-центра». Несоответствие классификаций, теории и практики порождает множество вопросов, в т. ч.:

- любая ли коммерческая недвижимость может называться деловой, только ли офисная недвижимость называется деловой;

- любое ли офисное помещение является деловой недвижимостью;

- любой ли бизнес-центр является деловым центром или деловой центр – это бизнес-центр, соответствующий определенным параметрам?

Чтобы ответить на все эти вопросы необходимо усовершенствовать существующую классификацию недвижимости. Но для того, чтобы разобраться, какое место в классификации объектов недвижимости занимает коммерческая, деловая, следует углубиться в определения.

Понятие «коммерческая недвижимость» включает в себя такие составляющие (элементы), как «недвижимость» и «коммерческая деятельность». Согласно статье 130 Гражданского кодекса РФ [3],

к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Бунеева Р. И. даёт такое определение коммерческой деятельности – это «деятельность юридических и физических лиц, связанная с осуществлением операций купли-продажи в целях удовлетворения спроса и получения прибыли» [2]. Субъектами коммерческой деятельности выступают юридические и физические лица, имеющие право ее совершения, объектами коммерческой деятельности являются товары и услуги. Коммерческая деятельность связана с реализацией товаров и услуг, деятельностью по снабжению предприятия материальными ресурсами, торгово-посреднической деятельностью. Таким образом, коммерческая деятельность является рыночной деятельностью, целью которой является получение прибыли или рыночного дохода. На основе вышеизложенного можно вывести определение коммерческой недвижимости: к коммерческой недвижимости можно отнести здания, сооружения или земельные участки, используемые с целью

коммерческой деятельности для извлечения постоянной прибыли или получения прироста капитала, дохода от аренды или инвестиционного дохода.

Теперь рассмотрим структуру коммерческой недвижимости. Исходя из определения, по назначению её можно разделить на следующие категории:

1. офисная (офисы, бизнес центры) – предназначена для осуществления управленческой и представительской функций компаний и сопутствующих им бизнес-процессов;
2. торговая (магазины, торговые центры) – предназначена для осуществления продаж и непосредственно связанных с ними операций (реклама, складирование товаров, послепродажный сервис);
3. специализированная (гостиницы, рестораны, кафе);
4. производственно-складская (производственные здания, складские помещения);
5. предприятие как имущественный комплекс – предприятие как недвижимость составляет единый имущественный комплекс, включающий не только все виды имущества, предназначенные для его деятельности, но и неимущественные права, индивидуализирующие предприятие;
6. социальная (спортивные центры, бассейны, боулинг центры, медицинские центры) - в данной ситуации рассматриваются объекты, находящиеся в частной, а не в государственной собственности.
7. другие (земельные участки, апартаменты).

Последние категории можно учитывать только при условии, что данные объекты используются в целях коммерческой деятельности, иначе апартаменты следует относить к жилью, а объекты социального назначения – к общественной недвижимости. Жилые помещения в многоквартирных домах на нескольких фазах своего жизненного цикла (проектирование, строительство) также можно отнести к коммерческой недвижимости, так как это инвестиционный проект.

Подводя итог, хотелось бы выделить следующее:

- понятие коммерческой недвижимости не оставляет вопросов (т. е. правильное определение бизнес-центра – это коммерческая недвижимость), но её структурирование, наоборот, сопряжено с рядом трудностей, поскольку зависит от такого фактора, как получение прибыли;

- «деловая недвижимость» – это термин, производный от «делового центра» как частного случая «бизнес-центра», относящегося к группе «офисной недвижимости» в классификации недвижимости (хотя, например, Г. М. Стерник [4] относит их к одной категории).

Таким образом, деловой центр как объект управления – это коммерческая недвижимость в категории «офисная недвижимость». Однако проведенное нами исследование деятельности некоторых существующих «деловых центров», в т. ч. «Триумф», «Манхеттен», показало, что их наполнение не ограничивается только офисными помещениями. Неотъемлемой частью являются торговые площади (выставочные, конгрессные). Значит, речь надо вести о многофункциональных центрах с преобладанием (например, более 50 %) той или иной недвижимости.

Литература:

1. <http://ogni-ekb.ru/press-center/about-us/15/>
2. Бунеева, Р. И. Коммерческая деятельность: организация и управление: учебник / Р. И. Бунеева. Ростов–н/Дону: Феникс, 2012.
3. Гражданский кодекс РФ.
4. http://realtymarket.ru/docs/lib_58.htm
5. http://abc.vvsu.ru/Books/econom_nedvizsh_up/page0002.asp